

## **NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Oberreichenbach**

Am Montag, 10.07.2017 um 19.10 Uhr  
in der Gemeindekanzlei, Schulstraße 21, 91097 Oberreichenbach

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Hacker

Schriftführerin: Frau Ruppert

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.10 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Ausschusses sind anwesend: GRM Hellmann als Vertreter für GRM  
Kaltenhäuser  
GRM Kreß  
GRM Meier  
GRM Reiß

Es fehlten entschuldigt: GRM Geyer (beruflich verhindert)  
GRM Kaltenhäuser

unentschuldigt: ./.

### **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

Öffentliche Sitzung:

#### **TOP 1**

##### **Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 29.03.2017**

Die Sitzungsniederschrift vom 29.03.2017 wurde mit der Sitzungsladung versandt. Es werden keine Einwände erhoben. Somit wird festgehalten, dass die erforderliche Genehmigung erteilt ist.

#### **TOP 2**

##### **Vollzug des BauGB und der BayBO;**

##### **TOP 2.1**

##### **Isolierte Befreiung;**

##### **Errichtung von partiellen Sichtschutzwänden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/15 der Gemarkung Oberreichenbach, David-Schroen-Str. 16**

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Sichtschutzaunes bis zu 2,00 m gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Eckenberger Straße IV“. Nach Nr. 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zur Einfriedung der Baugrundstücke Holzlaten-, Metallfelder- und Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

Die Bauherren planen Holz-Sichtschutzpaneele als partielle Einfriedung mit einer Höhe von 1,95 m. an der Süd- und Westseite ihres Grundstückes. Sie benötigen den Schutz als Sicht- und Windschutz für ihren Freisitz und für ihre noch junge Buchenhecke. Zudem soll gewährleistet werden, dass sie selbst bestimmte Einrichtungen in den Nachbargärten nicht sehen müssen.

Durch die Bauherren wurden bereits Sichtschutzpaneele angebracht. Diese sind jedoch nur von ihrer Seite aus weiß gestrichen.

Nur der direkt im Westen angrenzende Nachbar hat in der Nachbarbeteiligung Bedenken dargelegt. Sie weisen darauf hin, dass ein Sichtschutz zwar durchaus auch in ihrem Interesse liegt. Allerdings sollte darauf geachtet werden, dass die Sichtschutzpaneele ordnungsgemäß und fachgerecht angebracht werden. Insbesondere sollte gewährleistet werden, dass eine Pflege (durchwachsendes Gras) möglich ist. Momentan ist dies nicht möglich, zumal der Maschendrahtzaun der Bauherren zu den westlichen Nachbarn hin dies verhindert.

GRM Reiß erklärt, dass es üblicherweise so gehandhabt wird, isolierten Befreiungen zuzustimmen, wenn die Nachbarn keine Einwände haben. Hier sprechen sich aber die westlichen Nachbarn gegen einen Sichtschutz in der bereits bestehenden Form aus.

Problematisch ist in diesem Fall, dass prinzipiell gegen einen Sichtschutz nichts eingewendet wird. Eine Vorschrift in der isolierten Befreiung wie genau ein solcher Sichtschutz ausgeführt zu werden hat, kann jedoch in einer solchen isolierten Befreiung nicht festgeschrieben werden.

Festsetzungen die nicht Ausfluss des Bebauungsplanes sind, können in Nebenbestimmungen nicht festgesetzt werden.

Die überwiegende Meinung im Gremium geht daher dahin, den Antrag abzulehnen und zu versuchen die Nachbarn –eventuell mit der Vermittlung durch die Gemeinde- zu einem Konsens zu bringen.

#### **Beschluss:**

Der isolierten Befreiung zur Errichtung von partiellen Sichtschutzwänden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/15 der Gemarkung Oberreichenbach, David-Schroen-Str. 16 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 1 : 4 Stimmen

Der isolierten Befreiung wird nicht zugestimmt.

#### **TOP 2.2**

##### **Isolierte Befreiung;**

##### **Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/58 der Gemarkung Oberreichenbach, Im Assing 19**

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Carports bis zu 50 m<sup>2</sup> gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO verfahrensfrei. Jedoch müssen auch bei einem verfahrensfreien Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Eckenberger Straße I“. Nach Nr. 1.8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist vor Carports ein Stauraum von 2,50 m einzuhalten. Zudem soll der Carport außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Bauherren planen, den Carport an der süd-westliche Grundstücksgrenze zu errichten. Die bereits bestehende Hecke soll hierfür teilweise entfernt werden, um einen Zugang zu ermöglichen.

Der Carport wird zum Unterstellen eines Wohnmobiles benötigt, welches sonst auf öffentlichem Grund geparkt werden müsste. An dieser Stelle wäre auch das vorgeschriebene Sichtdreieck nicht beeinträchtigt. Der verkürzte Stauraum vor dem Carport ist insofern vertretbar als das Wohnmobil nicht ständig bewegt wird und somit keine stetige Gefährdung durch häufiges Ein- und Ausfahren gegeben ist. Genauso ist das geplante Gartentor vor dem Carport zu sehen. Dies ist zudem notwendig, um Kindern den direkten Zugang zu dem auf dem Grundstück gelegenen Teich aus Sicherheitsgründen zu verwehren.

Die Nachbarn erheben keine Einwendungen gegen die Planung.

Im Ausschuss wird überwiegend die Meinung vertreten, dass dem Vorhaben in der vorgelegten Form zugestimmt werden kann.

Es wird positiv gesehen, dass auf privatem Grund ein Stellplatz geschaffen wird, um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten.

**Beschluss:**

Der isolierten Befreiung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 149/58 der Gemarkung Oberreichenbach, Im Assing 19 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 3 : 1 Stimmen

GRM Hellmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Diskussion und Abstimmung.

**TOP 2.3**

**Antrag auf Baugenehmigung;**

**Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/25 der Gemarkung Oberreichenbach, Christoph-Ellrodt-Str. 11**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes „Eckenberger Straße IV“.

Die Bauherren möchten statt der ursprünglich genehmigten Planung eine Doppelgarage mit Flachdach errichten, welche durch ein Dach mit dem Haupthaus verbunden sind.

Aufgrund der Größe ist das Vorhaben baugenehmigungspflichtig. Die Garagen sind mit Flachdach mit einer Neigung von 3° geplant. Auch soll die Gargenbodenhöhe 10 cm höher als im Bebauungsplan zugelassen angelegt werden.

Das Vorhaben gleicht sich in der Dachform an den bereits bestehenden Carport des Nachbarn an.

Für eine Genehmigung benötigt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Dachform und der Fußbodenhöhe der Garage.

Da in dem Baugebiet bereits ähnlich gelagerte Fälle genehmigt wurden, geht die überwiegende Meinung im Ausschuss dahin, das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen zu erteilen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146/25 der Gemarkung Oberreichenbach, Christoph-Ellrodt-Str. 11 unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Dachform und der Fußbodenhöhe der Garage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 4 : 1 Stimmen

**TOP 2.4**

**Antrag auf Baugenehmigung;**

**Nutzungsänderung von Atelier in Wohnräume und bauliche Veränderungen am bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 37/1, Gemarkung Oberreichenbach, Reichenbacher Weg 3**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Die Bauherren haben bereits vor längerer Zeit das Anwesen erworben. Bei Überprüfung durch einen beauftragten Architekten wurde festgestellt, dass die durch den Voreigentümer vorgenommenen baulichen Veränderungen nicht genehmigungsgemäß durchgeführt wurden.

Um einen rechtmäßigen Zustand herzustellen wird nun ein entsprechender Bauantrag eingereicht, der die Änderungen berücksichtigt.

Insbesondere werden für die Nutzung der Räume im Obergeschoss (Familientherapie etc.) genügend Stellplätze ausgewiesen.

Da nur eine äußerst geringfügige bauliche Veränderung (Erhöhung einer Absturzsicherung) zum bisherigen Bestand vorgenommen wird, werden keine Einwendungen gegen die Planung erhoben.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Atelier in Wohnräume und den baulichen Veränderungen am bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 37/1, Gemarkung Oberreichenbach, Reichenbacher Weg 3 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0 Stimmen

**TOP 2.5**

**Formlose Voranfrage;**

**Anbau eines überdachten Freisitzes an das Gebäude (Gasthaus „Freyung“) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 53 Gemarkung Oberreichenbach, Emskirchner Str. 2**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der Bauherr möchte an das bestehende Gebäude einen überdachten Freisitz anbauen. Dieser soll für die Wirtschaft als Bereich für Gäste genutzt werden.

Der Freisitz hätte eine Größe von ca. 6 m auf 19,50 m.

Die Planung würde natürlich mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Er möchte im Vorfeld klären, ob mit dem Einvernehmen der Gemeinde gerechnet werden kann.

Es wird diskutiert, dass die Gemeinde sich durchaus einen solchen Freisitz vorstellen könnte, allerdings so weist GRM Kreß hin, dürfte dieser nicht baulich mit der Fassade verbunden werden. Zudem dürfe man sich nicht den Weg über das Gelände zum hinteren Bereich verbauen, der Freisitz müsste wie die im Moment gestellten Zelte abbaubar sein. Man einigt sich Gremium dahingehend, dass zunächst das abschließende Urteil des Denkmalschutzes abgewartet sollte, bevor die Gemeinde ihr Einvernehmen in Aussicht stellt. Dies auch deshalb, da Anhaltspunkte bestehen, dass die Denkmalschutzbehörde ihr Einverständnis zu diesem Vorhaben versagt.

**Beschluss:**

Die formlose Anfrage wird zurückgestellt, bis durch die Verwaltung geklärt wurde, ob mit dem Einverständnis der Denkmalschutzbehörde für den Anbau eines überdachten Freisitzes an das Gebäude (Gasthaus „Freyung“) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 53 Gemarkung Oberreichenbach, Emskirchner Str. 2 gerechnet werden kann.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0 Stimmen

**TOP 3**

**Grabenpflege im südlichen Grenzbereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 91 bis 95/5, Emskirchner Straße**

Ein Anwohner der Emskirchner Straße regt an, in den Graben im südlichen Grenzbereich der Grundstücke der Emskirchner Straße eine Drainage hineinzulegen. Er möchte dies, um einen übermäßigen Bewuchs zu verhindern, der seines Erachtens nicht schön ist und immer wieder gemäht werden muss.

Er mahnt dies insbesondere auch wegen des gepflegten Ortsbildes an.

BGM Hacker erklärt, dass der betreffende Graben zweimal im Jahr gemulcht und gemäht wird. Eine weitere Pflege hält er nicht für notwendig, da der Graben an ein Feld angrenzt. Das Gremium stimmt ihm diesbezüglich zu.

Zudem wird die vorgeschlagene Verrohrung im Ausschuss kritisch gesehen, da dem offenen Graben eine höhere Schutzwirkung zukommt als einer zugedeckten Drainage. Die Gefahr, dass Wasser bei entsprechenden Wetterereignissen vom Feld auf die angrenzenden Grundstücke liefe, würde sich erhöhen.

**Beschluss:**

Der Graben im südlichen Grenzbereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 91 bis 95/5, Emskirchner Straße wird weiterhin wie bisher 2mal im Jahr gemulcht und gemäht. Die Verrohrung des Grabens wird aus Sicherheitsgründen abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0 Stimmen

**TOP 4**

**Mitteilungen, Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**

- GRM Kreß fragt an, ob sichergestellt ist, dass die Beschädigung des Kanals bei dem Grundstück Fl.-Nr. 2, Hauptstraße 30 aus dem letzten Jahr behoben ist. BGM Hacker bejaht dies.
- Die Schuttablagerungen, die noch vom Ausbau der Kreisstraße herrühren, werden durch Landkreis entsorgt. Wann dies genau geschieht ist noch nicht absehbar, da sich durch die leichte Kontaminierung des Schutts, die Entsorgung schwieriger gestaltet als ursprünglich angenommen.
- Frau Ruppert teilt mit, dass eine Bauleitplanung der Gemeinde Wilhelmsdorf eingegangen ist. Gemäß der Geschäftsordnung der Gemeinde Oberreichenbach ist eine Wahrnehmung der Beteiligtenrechte in der Bauleitplanung anderer Gemeinden nur Aufgabe des Bau- und Umweltausschusses, sofern Belange der Gemeinde Oberreichenbach nicht nur unwesentlich betroffen sein können. Andernfalls gehört dies zu den Aufgaben des Bürgermeisters in eigener Zuständigkeit.

Bei der o.g. Bauleitplanung sind Belange der Gemeinde Oberreichenbach nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der Bauleitplanung der Gemeinde Wilhelmsdorf lediglich Kenntnis.

Ende des öffentlichen Teiles der Sitzung: 20.22 Uhr

Ruppert  
Schriftführerin

Hacker  
1. Bürgermeister  
Ausschussvorsitzender